



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Settima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 8426 del 2019, proposto da Maria Sannino, rappresentata e difesa dall'avvocato Antonio Romano, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia

contro

Comune di Aversa, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Giuseppe Nerone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia

nei confronti

Maurizio Falco, rappresentato e difeso dall'avvocato Luciano Costanzo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia

per la riforma

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per la Campania (Sezione sesta) n. 1094 del 26 febbraio 2019

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Aversa e del sig. Maurizio Falco;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria del giorno 15 dicembre 2023 il consigliere Ofelia Fratamico e udito per il Comune appellato l'avvocato Giuseppe Nerone;

Viste, altresì, le conclusioni di parte appellante e del controinteressato come in atti;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue

FATTO e DIRITTO

1. L'oggetto del presente giudizio è costituito dal permesso di costruire in sanatoria n. 113 del 2 ottobre 2014, rilasciato dal Comune di Aversa al sig. Falco Maurizio.

2. Tale provvedimento, legittimante la realizzazione, avvenuta originariamente *sine titulo*, di un box auto chiuso con porta in ferro ed opere di finitura, situato nello spazio sottostante l'edificio condominiale di via Cilea n. 39/41, in Aversa, è stato impugnato dinanzi al T.a.r. per la Campania dalla sig.ra Maria Sannino, proprietaria di una unità immobiliare nel medesimo fabbricato condominiale in base ai seguenti motivi:

a) violazione e falsa applicazione degli artt. 11 e 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, carenza dei presupposti e di istruttoria;

b) violazione a falsa applicazione dell'art. 38 delle NTA del PRG di Aversa, erroneità dei presupposti.

3. Con la sentenza n. 1094 del 26 febbraio 2019 il T.a.r. per la Campania ha respinto il ricorso, condannando la ricorrente alla rifusione delle spese in favore delle altre parti.

4. La sig.ra Maria Sannino ha, quindi, chiesto al Consiglio di Stato di riformare tale pronuncia, nella quale il T.a.r. non avrebbe adeguatamente valutato le doglianze da

lei svolte in relazione alla natura condominiale dell'autorimessa interrata, alla mancanza dei requisiti in capo al richiedente il condono per ottenere la sanatoria e all'impossibilità di derogare all'art. 38 delle NTA al PRG che vietava nella zona aumenti volumetrici.

5. Si sono costituiti in giudizio il Comune di Aversa e il sig. Maurizio Falco, riproponendo l'eccezione di inammissibilità del ricorso di primo grado per carenza di interesse e difetto di legittimazione attiva della originaria ricorrente, che non avrebbe potuto vantare alcun diritto sull'area occupata dal manufatto oggetto di sanatoria, e deducendo, nel merito, l'infondatezza dell'appello.

6. Con memoria del 13 novembre 2023 l'appellante ha ulteriormente articolato le sue argomentazioni, insistendo nelle conclusioni già formulate.

7. Con note dell'11 e del 14 dicembre 2023 la sig.ra Maria Sannino e il sig. Maurizio Falco hanno chiesto il passaggio in decisione della causa senza previa discussione.

8. All'udienza pubblica straordinaria del 15 dicembre 2023 la causa è stata, infine, trattenuta in decisione.

9. Devono essere, in primo luogo, respinte le eccezioni di carenza di interesse e di difetto di legittimazione della sig.ra Maria Sannino ad impugnare il provvedimento di sanatoria rilasciato in favore del sig. Maurizio Falco nel 2014.

10. Come, tra l'altro, riconosciuto anche nella sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 3673 del 2023, depositata in atti – ma, in verità, come già emerso da numerose ordinanze del Comune di Aversa che ingiungevano la demolizione dei box costruiti senza titolo sui luoghi di causa da alcuni proprietari degli appartamenti ricompresi nell'edificio - l'area sottostante il fabbricato di via Cilea 39/41, situata tra i pilastri del palazzo e utilizzata da tutti i condomini per la sosta delle auto, risulta di natura condominiale e, come tale, legittima pienamente l'originaria ricorrente – condomina dello stabile - ad agire per l'annullamento della sanatoria concessa ad altro condominio per l'edificazione al suo interno di un garage chiuso di 50 mq che

gli consente un uso esclusivo degli spazi parcheggio, sottraendoli all'utilizzazione da parte degli altri condomini.

11. L'appellante, con la sua impugnazione, ha lamentato, in primo luogo, il fatto che il T.a.r. nella sua pronuncia non avesse sufficientemente considerato proprio tale aspetto – la natura condominiale - dell'area di parcheggio in questione, su cui il controinteressato aveva edificato il suo manufatto abusivo, già riconosciuto tale dall'Amministrazione ed oggetto di ordine di demolizione, rilasciando il titolo *ex art.* 36 d.P.R. n. 380 del 2001 in assenza dei presupposti.

12. Nella sentenza n. 1094/2019 il giudice di primo grado avrebbe, altresì, errato nel non rilevare il contrasto tra la creazione di cubatura aggiuntiva, determinata dalla realizzazione del box (con chiusura perimetrale in blocchi di lapilcemento, per una superficie complessiva di 50 mq e 3,50 m di altezza) e le NTA al PRG di Aversa, che vietavano nella zona, ritenuta completamente “*satura*”, qualsiasi incremento volumetrico, affermando erroneamente che il manufatto in questione usufruisse comunque delle deroghe previste dalla l. reg. n. 19 del 2001 e dalla l.n. 122 del 1989.

13. Tali censure sono in parte fondate e devono essere accolte nei termini di seguito illustrati.

14. Poiché in base all'art. 11, comma 1 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il permesso di costruire è rilasciato “*al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo*”, il Collegio, aderendo all'orientamento giurisprudenziale ormai maggioritario, ritiene, infatti, che l'Amministrazione comunale, prima di rilasciare un titolo edilizio, abbia sempre l'onere di verificare la legittimazione del richiedente, accertando che questi sia il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento costruttivo o che, comunque, ne abbia una ragione di disponibilità sufficiente per eseguire l'attività edificatoria (cfr. Cons. Stato, Sez. V, 4 aprile 2012, n. 1990).

15. Ciò non vuol dire che alla richiesta di sanatoria e agli adempimenti relativi non possa provvedere, oltre che il proprietario, anche ogni altro soggetto interessato al

conseguimento della regolarizzazione, ma questo può validamente avvenire a condizione che sia correttamente rappresentata la titolarità dell'area su cui il manufatto sorge ed acquisito in modo univoco il consenso comunque manifestato dal proprietario (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 25 settembre 2014, n. 4818; Cons. Stato, Sez. IV, 26 gennaio 2009, n. 437; Cons. Stato, Sez. IV, 22 giugno 2000, n. 3520).

16. La suddetta interpretazione della disciplina in materia conduce a considerare inapplicabile l'istituto della sanatoria, laddove – come nell'ipotesi in esame - l'abuso sia realizzato dal singolo condomino su aree comuni, in assenza di ogni elemento di prova circa la volontà degli altri comproprietari, *“atteso che, diversamente opinando, l'amministrazione finirebbe per legittimare una sostanziale appropriazione di spazi condominiali da parte del singolo condomino, in presenza di una possibile volontà contraria degli altri, i quali potrebbero essere interessati all'eliminazione dell'abuso anche in via amministrativa e non solo con azioni privatistiche”* (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, 27 giugno 2008, n. 3282).

17. Alla luce di tali considerazioni, l'appello della sig.ra Sannino risulta, dunque, come detto, fondato perché l'Amministrazione, nonostante l'istanza avanzata dal sig. Falco come *“proprietario dell'unità immobiliare sita al piano interrato del fabbricato”*, senza alcuna precisazione relativa all'esistenza del condominio (e, dunque, omettendo un elemento essenziale per la qualificazione della fattispecie) in base al contenuto dei numerosi provvedimenti già adottati in relazione ai manufatti presenti sui luoghi di causa – che identificavano da sempre l'area come *“condominiale”* - e ai molteplici elementi a sua disposizione, raccolti nel corso dei sopralluoghi e dei procedimenti svolti, avrebbe dovuto e potuto agevolmente verificare, senza avere la necessità di effettuare accertamenti particolarmente complessi, la natura condominiale dell'area *de qua* e la mancanza in capo al richiedente di un titolo di proprietà tale da poter sottrarre in via definitiva con le opere realizzate lo spazio in questione all'uso paritario degli altri condomini.

18. La suddetta soluzione trova conferma nella disciplina normativa dettata dall'art. 1102 c.c. (relativo all'uso della cosa comune), per cui il singolo condomino può apportare alle parti comuni, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione, tutte le modificazioni che gli consentano di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini, ivi compreso l'inserimento di elementi estranei, posti a esclusivo servizio della sua porzione, purché non impedisca agli altri condomini l'uso del bene comune stesso e non ne alteri la normale destinazione con interventi di eccessiva vastità. Dagli atti e documenti di causa risulta, invece, che la chiusura del box auto all'interno dell'autorimessa condominiale abbia realizzato proprio tale effetto, con conseguente difetto dei presupposti per l'accoglimento della domanda di accertamento di conformità (e, prima ancora, per la sua stessa presentazione).

19. In breve, l'istanza del controinteressato, essendo stata presentata su area condominiale da un semplice condomino, destinatario tra l'altro di numerose ingiunzioni per la rimozione dell'intervento abusivo nonché di segnalazioni in tal senso da parte dei proprietari di altri immobili del fabbricato, avrebbe in verità, come anticipato, dovuto essere corredata dalla prova del consenso degli altri comproprietari o, quantomeno, della mancanza di opposizione dell'amministrazione condominiale, poiché l'Amministrazione procedente avrebbe potuto agevolmente considerare il fatto che, in una situazione così caratterizzata, il contitolare del bene estraneo all'abuso avesse un interesse contrario alla sanatoria di opere che avrebbero potuto risolversi in suo danno (cfr. Consiglio di Stato sez. V, 21 ottobre 2003, n. 6529).

20. Tali elementi, non adeguatamente valutati dal T.a.r., conducono all'accoglimento dell'appello, con accoglimento, in riforma della sentenza appellata, del ricorso proposto in primo grado dalla sig.ra Maria Sannino, annullamento del permesso di costruire in sanatoria n. 113/2014 ed assorbimento di ogni altra doglianza.

21. Le spese del doppio grado seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione settima), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, in riforma della sentenza appellata, accoglie il ricorso di primo grado e annulla il permesso di costruire n. 113/2014.

Condanna le parti appellate, in solido tra loro, alla rifusione, in favore dell'appellante delle spese di lite, liquidate in complessivi € 4.000,00 oltre accessori di legge, con distrazione in favore dell'avv. Antonio Romano dichiaratosi antistatario.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 15 dicembre 2023 con l'intervento dei magistrati:

Claudio Contessa, Presidente

Carmelina Adesso, Consigliere

Marco Morgantini, Consigliere

Brunella Bruno, Consigliere

Ofelia Fratamico, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Ofelia Fratamico

IL PRESIDENTE
Claudio Contessa

IL SEGRETARIO